



Programma di attivazione procedure di partenariato pubblico privato, finalizzate all'efficientamento energetico di edifici del patrimonio edilizio gestito dall'AREA fruendo dei benefici fiscali di cui al decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77

## AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO

per la ricerca di operatori economici interessati alla presentazione di proposte di **project financing ad iniziativa privata, ex art 185, commi 15 e 16**, del Codice dei contratti pubblici (nel seguito per brevità Codice) emanato con Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (G.U. n. 91 del 19 aprile 2016) e successive modifiche, integrazioni e deroghe vigenti alla data di pubblicazione del presente avviso, finalizzate all'individuazione del promotore per la concessione relativa a:

- progettazione e realizzazione interventi finalizzati all'efficientamento energetico di edifici del patrimonio edilizio gestito da AREA usufruendo dei benefici fiscali di cui al d.l. 19 maggio 2020 n. 34, convertito con modificazioni dalla l. 17 luglio 2020, n. 77;
- gestione dei servizi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili;
- progettazione e realizzazione di ulteriori interventi/forniture, e gestione di ulteriori servizi, inquadrabili nell'ampia categoria della "*smart city*", a favore dell'utenza diretta del patrimonio immobiliare e del complessivo territorio di riferimento



## Sommario

|                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Premessa .....                                                                     | 3  |
| 2. Struttura dell'avviso esplorativo.....                                             | 3  |
| 3. Ambito e natura degli interventi previsti .....                                    | 3  |
| 4. Finalità dell'avviso e percorso procedurale .....                                  | 4  |
| 5. Proposta di PPP: Linee guida e vincoli .....                                       | 6  |
| 6. Proposta; contenuti e caratteristiche .....                                        | 10 |
| 7. Approfondimento istruttorio e sopralluogo.....                                     | 14 |
| 8. Linee guida per la valutazione della proposta ai fini della pubblica utilità ..... | 14 |
| 9. Requisiti per la presentazione della proposta.....                                 | 15 |
| 9.1 Requisiti di ordine generale. ....                                                | 16 |
| 9.2 Requisiti di idoneità professionale. ....                                         | 16 |
| 9.3 Requisiti di idoneità per esecuzione lavori.....                                  | 17 |
| 10. Documenti da allegare alla proposta.....                                          | 18 |
| 11. Termini e modalità di presentazione .....                                         | 18 |



## 1. Premessa

- AREA Sardegna, Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa della Regione autonoma della Sardegna, in base alla propria legge istitutiva (8 agosto 2006, n.12), è un ente pubblico economico dotato di personalità giuridica e autonomia imprenditoriale, gestionale, patrimoniale e contabile attraverso cui la Regione risponde alla domanda abitativa di soggetti in condizioni economiche e sociali disagiate;
- AREA Sardegna per Statuto e per Legge regionale 23 settembre 2016, n. 22 (Norme generali in materia di edilizia sociale e riforma dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa), agisce come operatore pubblico nel campo dell'edilizia sociale, con l'obiettivo del mantenimento e della riqualificazione del patrimonio di edilizia sociale, anche mediante la realizzazione di interventi di manutenzione, recupero e riqualificazione degli immobili del proprio patrimonio sia degli alloggi che delle parti comuni;
- E' di conseguenza compito e intenzione di AREA Sardegna avviare un ampio piano di riqualificazione ed efficientamento termico su un cospicuo numero di edifici di proprietà e/o gestiti ricorrendo ai benefici fiscali introdotti dal Decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, il c.d. "Superbonus 110%", utilizzando l'istituto della "cessione del credito" o mediante sconto in fattura secondo quanto disposto all'art. 121 del suddetto Decreto legge come modificato dalla citata legge di conversione;
- Con la deliberazione del Commissario straordinario 27 agosto 2020, n.21 e la determinazione del Direttore generale 28 agosto 2020, n.2332, sono state dettate le linee guida ed i criteri, prevedendo di svolgere una consultazione preliminare di mercato e successivamente, di procedere alla richiesta di proposte preferenzialmente in regime di project financing
- Area ha pubblicato un avviso di consultazione preliminare di mercato, al quale hanno partecipato numerosi operatori e che si concluso nel mese di maggio 2021; gli esiti ed i documenti sono pubblicati sul profilo del committente
- In ragione dell'interesse riscontrato da parte degli operatori economici, Area intende procedere con un avviso esplorativo, come di seguito illustrato

## 2. Struttura dell'avviso esplorativo

L'avviso si compone del presente documento e di due allegati:

All. 1; dossier del patrimonio edilizio

All. 2; documento tecnico descrittivo degli interventi legati al "Superbonus"

## 3. Ambito e natura degli interventi previsti

Viene individuato come luogo in cui si espletano le attività l'intero territorio regionale negli **immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà aziendale**. L'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa è presente in 326 Comuni della Sardegna. È Carbonia, con oltre 7.000 alloggi, il Comune sardo con maggior numero di unità immobiliari gestite dall'AREA; seguono Cagliari con circa 2.800 alloggi e Sassari con quasi 3.800.

**Il dettaglio delle unità immobiliari di proprietà è contenuto nell'allegato 1.**



In attuazione del decreto interministeriale 7 agosto 2020 che definisce requisiti tecnici e massimali di costo per gli interventi di efficientamento energetico degli edifici agevolati da Ecobonus, Bonus facciate e Superbonus 110%, sono previste agevolazioni per le seguenti tipologie di intervento:

- interventi di riqualificazione energetica globale dell'edificio;
- interventi di isolamento dell'involucro edilizio;
- interventi di installazione di collettori solari;
- interventi per impianti di climatizzazione invernale e produzione acqua calda sanitaria;
- installazione e messa in opera di dispositivi e sistemi di *building automation*.

Gli interventi di investimento sono orientati alla riqualificazione dell'involucro edilizio comprendendo in primo luogo gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate, la sostituzione degli infissi ed eventualmente, la riqualificazione degli impianti termici secondo quanto richiesto all'art. 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, garantendo il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio. *Oltre che agli aspetti più meramente tecnici legati al Superbonus, gli interventi dovranno anche essere orientati, come riportato all'art. 23 comma 1 lett. B del Codice, alla "qualità architettonica e tecnico funzionale".*

Dal punto di vista monumentale/paesaggistico, alcuni edifici sono sottoposti a vincoli diretti ovvero indiretti, pertanto questi interventi sono soggetti alla tutela del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Pertanto, in questi casi verrà attribuita ancor più importanza all'aspetto qualitativo da riservare alla riqualificazione architettonica degli immobili interessati, inseriti in un contesto tutelato dal Codice dei Beni Culturali (es. Centro matrice nella città di Carbonia che costituiscono patrimonio di archeologia industriale della città). In questi casi si mira a valorizzare un insieme unitario, armonico e integrato nel paesaggio urbano che sappia riprendere, ed attualizzare, segni e colori dell'impianto architettonico originario, e che riesca a dialogare con quei tessuti urbani al contorno di epoche più recenti.

**Gli obiettivi perseguiti e le principali caratteristiche** tecniche e prestazionali degli **interventi agevolabili con Superbonus** sono esplicitati nell'allegato 2.

**Gli ulteriori eventuali interventi, proposte, relativi a lavori, forniture e servizi non agevolabili ai sensi del Superbonus - e quindi rientranti in altre agevolazioni fiscali e/o privi di agevolazione fiscali** - dovranno essere esplicitati nell'ambito della proposta presentata dall'operatore economico.

#### **4. Finalità dell'avviso e percorso procedurale**

A seguito della consultazione preliminare di mercato, nell'ambito della quale sono emersi potenziali interessi a presentare proposte di PPP ad iniziativa privata, con il presente avviso si intende espletare una formale indagine di mercato per la **ricerca di operatori economici interessati alla presentazione di proposte di Project Financing, finalizzate all'individuazione del promotore ai sensi dell'art. 183 comma 15 del Codice, per il successivo affidamento di uno o più contratti di concessione** per:

- progettazione e realizzazione interventi – come sopra individuati - finalizzati all'efficientamento energetico di edifici del patrimonio edilizio di **totale proprietà** e gestiti da Area usufruendo dei



benefici fiscali di cui al d.l. 19 maggio 2020 n. 34, convertito con modificazioni dalla l. 17 luglio 2020, n. 77;

- gestione pluriennale dei servizi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili;
- progettazione e realizzazione di ulteriori interventi/forniture, e gestione di ulteriori servizi, inquadrabili nell'ampia categoria della "smart city", a favore dell'utenza diretta del patrimonio immobiliare e del complessivo territorio di riferimento

La proposta di cui al comma 15 **può riguardare, in alternativa alla concessione, tutti i contratti di partenariato pubblico privato (comma 16).**

Il presente avviso pubblico è pertanto volto ad invitare gli operatori economici interessati. - in possesso dei previsti requisiti - a **presentare una proposta di partenariato pubblico privato come meglio specificato nei successivi paragrafi, sulla base di un progetto di fattibilità tecnica ed economica** nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività, correttezza, libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, dettati dalle norme comunitarie e dal Codice.

Il presente procedimento non costituisce offerta contrattuale e non ha alcun valore sotto il profilo della responsabilità precontrattuale ex art. 1337 del c.c.

Con tale avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento, l'avviso non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo AREA, che, a valle delle risultanze dell'Avviso, si riserva la facoltà di seguire anche altre procedure, in funzione del soddisfacimento dell'interesse pubblico, nonché di non procedere ad alcuna procedura successiva di gara, senza che gli operatori economici possano vantare alcun diritto, a qualsiasi titolo o ragione.

AREA si riserva, altresì, la facoltà di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte, l'avviso, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico.

Nulla è dovuto da AREA, neanche a titolo di rimborso delle spese sostenute, ai soggetti proponenti, sia nel caso la stessa dovesse risultare di pubblico interesse, sia nel caso si decidesse di non dar corso alla procedura di identificazione della Proposta di interesse pubblico, sia nel caso la successiva procedura di gara non si concluda con l'identificazione di una Proposta di interesse pubblico.

Le proposte pervenute entro i termini indicati nel presente avviso saranno valutate – **ciascuna entro il termine massimo di 3 mesi dalla presentazione** – discrezionalmente in funzione della rispondenza all'interesse pubblico e nel rispetto delle linee guida di seguito indicate, per individuare l'operatore/i economico che avrà/avranno presentato una proposta rispondente all'interesse pubblico e che verrà/verranno individuato/i quale Promotore/i ai sensi dell'art. 183 comma 15 del Codice.

Nel caso di proposte che insistano su uno stesso o sovrapponibile perimetro immobiliare (esempio una specifica area territoriale o sub territoriale), l'amministrazione svolgerà discrezionalmente una valutazione comparativa tra le proposte presentate, al fine di individuare quella maggiormente aderente con l'interesse pubblico.

**La valutazione delle proposte, ai fini dell'individuazione del Promotore e della dichiarazione di pubblico interesse, avrà luogo anche in presenza una sola proposta.**

AREA potrà invitare il proponente/i individuato quale maggiormente rispondente all'interesse pubblico, **ad apportare al progetto di fattibilità le modifiche necessarie.** Se il proponente non apporterà le modifiche richieste, la proposta non potrà essere valutata positivamente.

Il progetto di fattibilità, eventualmente modificato, verrà quindi inserito nel programma triennale dei lavori



pubblici e sarà posto in approvazione secondo quanto previsto dalla legge.

Il proponente è tenuto ad apportare le eventuali ulteriori modifiche eventualmente chieste in sede di approvazione del progetto; in difetto, il progetto si intende non approvato.

**Il progetto di fattibilità approvato sarà quindi posto a base di gara pubblica**, alla quale potranno partecipare tutti i soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 183 comma 8 del Codice.

Nel bando sarà specificato che il promotore, **se non risulterà aggiudicatario**, può esercitare entro 15 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, **il diritto di prelazione** e divenire aggiudicatario se dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario originario. In tale ipotesi l'originario aggiudicatario avrà diritto al pagamento, a carico del promotore, dell'importo delle spese per la predisposizione dell'offerta nei limiti del 2,5% del valore dell'investimento.

In caso di **non esercizio del diritto di prelazione**, il promotore avrà diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta nei limiti del 2,5% del valore dell'investimento.

#### SINTESI PROCEDIMENTALE – CRONOPROGRAMMA DI MASSIMA

|                                                                                                                                                                                              |                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pubblicazione avviso esplorativo</b>                                                                                                                                                      | <b>ottobre 2021</b>                                                                            |
| <b>Ricezione delle proposte</b>                                                                                                                                                              | <b>Entro il 31 gennaio 2022</b>                                                                |
| <b>Analisi e valutazione proposte</b>                                                                                                                                                        | <b>Entro il 20 marzo 2022</b> e comunque entro 3 mesi dalla presentazione di ciascuna proposta |
| <b>Eventuali modifiche al progetto di fattibilità per la sua approvazione definitiva</b>                                                                                                     | <b>Entro 20 gg</b> dalla ricezione della specifica richiesta di AREA                           |
| - <b>Approvazione del progetto di fattibilità ed inserimento nella programmazione</b><br>- <b>Individuazione della/e proposta/e di pubblico interesse</b><br>- <b>nomina del promotore/i</b> | <b>Entro 20 marzo 2022</b>                                                                     |
| <b>Pubblicazione gara di concessione in PF (ovvero altra forma di PPP) ex art 180 e 183, comma 15</b>                                                                                        | Entro Aprile 2022                                                                              |
| <b>Aggiudicazione, contrattualizzazione ed avvio esecuzione</b>                                                                                                                              | Entro luglio/agosto 2022                                                                       |

#### 5. Proposta di PPP: Linee guida e vincoli

Come noto, gli elementi costitutivi e fondanti del Partenariato Pubblico Privato sono così identificabili:

- la durata relativamente lunga nel tempo della collaborazione tra i partner pubblici e privati;
- Il finanziamento prevalentemente privato, con successivo recupero dell'investimento;
- Il ruolo strategico dell'operatore economico in ogni fase del progetto, che partecipa attivamente alle



fasi di progettazione, realizzazione, attuazione e finanziamento, mentre il soggetto pubblico si concentra principalmente sulla definizione e nel controllo degli obiettivi da raggiungere nell'interesse pubblico;

- Il trasferimento di gran parte dei rischi a carico del privato.

Il Codice prevede all'art. 3, c.1, lett. eee) la definizione di contratto di PPP che è *"il contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto con il quale una o più stazioni appaltanti conferiscono a uno o più operatori economici per un periodo determinato in funzione della durata dell'ammortamento dell'investimento o delle modalità di finanziamento fissate, un complesso di attività consistenti nella realizzazione, trasformazione, manutenzione e gestione operativa di un'opera in cambio della sua disponibilità, o del suo sfruttamento economico o della fornitura di un servizio connessa all'utilizzo dell'opera stessa, con assunzione di rischio, secondo modalità individuate nel contratto, da parte dell'operatore"*. L'ultimo periodo della lettera eee) enuncia *"fatti salvi gli obblighi di comunicazione previsti dall'articolo 44, comma 1-bis, del decreto legge 31 dicembre 2007, n. 248, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2008, n. 31, si applicano, per i soli profili di tutela della finanza pubblica, i contenuti delle decisioni Eurostat"*.<sup>1</sup>

La parte IV del Codice dei Contratti va a specificare ulteriormente la definizione di PPP, elencandone le fattispecie contrattuali che ne fanno parte, le caratteristiche e la disciplina. L'art. 180 individua il contratto di PPP come categoria generale e ne indica le caratteristiche distintive, nonché le diverse tipologie possibili di contratti (tra cui la finanza di progetto, la concessione) prevedendo anche sotto quali condizioni i contratti di efficientamento energetico possano rientrare in tale ambito.

Disciplina inoltre puntualmente le tipologie di rischi che devono essere trasferiti<sup>2</sup>:

- Rischio operativo
- Rischio di costruzione
- Rischio di disponibilità
- Rischio di domanda (nel caso di attività redditizia verso l'esterno)

<sup>1</sup> Le decisioni Eurostat e, in particolare, la Decisione dell'11 febbraio 2004 relativa al trattamento contabile nei conti nazionali dei contratti sottoscritti dalla PA nel quadro dei partenariati con soggetti privati, sono rilevanti per quanto riguarda la classificazione statistica e la contabilità pubblica nella distinzione delle opere che costituiscono PPP collocabili *off balance* da quelle che, pur assumendo una forma giuridicamente simile, sono classificabili come investimenti pubblici.

<sup>2</sup> RISCHIO DI COSTRUZIONE. È quello legato al ritardo nei tempi di consegna, al non rispetto degli standard di progetto, all'aumento dei costi, a inconvenienti di tipo tecnico nell'opera e al mancato completamento dell'opera (art. 3, comma 1, lett. aaa), del Codice). IL RISCHIO DI DOMANDA. È quello legato ai diversi volumi di domanda del servizio che il concessionario deve soddisfare, ovvero, il rischio legato alla mancanza di utenza e, quindi, di flussi di cassa (art. 3, comma 1, lett. ccc), del Codice).

RISCHIO DI DISPONIBILITÀ. È quello legato alla capacità, da parte del concessionario, di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume che per standard di qualità previsti (art. 3, comma 1, lett. bbb), del Codice). Il rischio di disponibilità contiene in sé i rischi specifici:

- Rischio di manutenzione straordinaria, non preventivata, frutto di una progettazione o costruzione non adeguata, che comporta aumento dei costi;
- Rischio di performance, cioè il rischio che la struttura messa a disposizione o i servizi erogati non siano conformi ai KPI (indicatori chiave di prestazione) elaborati preventivamente in relazione all'oggetto e alle caratteristiche del contratto o agli standard tecnici e funzionali definiti, che comporta una riduzione dei ricavi;
- Rischio di indisponibilità totale o parziale della struttura da mettere a disposizione e/o dei servizi da erogare.



Per i contratti di PPP (tra cui la concessione) l'allocazione di tali rischi in capo all'operatore economico deve sostanzialmente trasferirsi allo stesso del cd. **rischio operativo** di cui all'articolo 3, comma 1, lettera zz), del codice dei contratti pubblici, laddove si specifica che " (...) *si considera che l'operatore economico nei casi di cui all'[articolo 180](#) assuma il rischio operativo nel caso in cui, **in condizioni operative normali**, per tali intendendosi l'insussistenza di eventi non prevedibili, **non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione. La parte del rischio trasferita all'operatore economico nei casi di cui all'[articolo 180](#) deve comportare una reale esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita stimata subito dal concessionario non sia puramente nominale o trascurabile***".

Nella categoria di rischio operativo rientrano, oltre al rischio di costruzione, anche il rischio di domanda e/o il rischio di disponibilità, nonché altri rischi legati al mancato o ritardato rilascio delle autorizzazioni, pareri, nulla osta e altri atti di natura amministrativa, ad eccezione dei ritardi dovuti a terze autorità competenti della progettazione e delle eventuali varianti (in quel caso questi ultimi rischi sono a carico dell'operatore economico affidatario).

Il trasferimento "effettivo" dei rischi all'operatore economico, all'inizio e durante tutta la durata del contratto, è pertanto **condizione necessaria per la qualificazione giuridica del contratto come PPP** e per la conseguente possibilità di applicazione delle procedure speciali previste per questo istituto, nonché ai fini della contabilizzazione degli stessi progetti al di fuori del bilancio pubblico.

Pertanto, nell'ambito di una proposta di partenariato pubblico privato, deve risultare immediatamente chiaro ed intellegibile l'avvenuto trasferimento dei rischi e l'effettivo trasferimento nel tempo dello stesso, nelle diverse condizioni. Ciò avviene tra l'altro attraverso la predisposizione – a cura dell'operatore economico proponente – di un documento denominato "**matrice dei rischi**", di cui l'Autorità nazionale anticorruzione (ANAC) fornisce un esempio di costruzione nelle sue linee guida n.9 del 28/3/2018.

La matrice dei rischi rappresenta un documento di sintesi dell'analisi dei rischi connessi all'intervento da realizzare, utilizzabile:

- a) prima di indire la gara, per verificare la convenienza del ricorso al PPP rispetto ad un appalto tradizionale;
- b) in fase di esecuzione, per il monitoraggio dei rischi.

Nella presentazione della proposta, gli operatori economici sono pertanto **invitati a predisporre una matrice dei rischi completa ed articolata** seguendo il seguente schema previsto dalle linee guida Anac n. 9 (e non quindi quello "semplificato" contenuto nelle linee guida redatte dal Mef, che fa esclusivo riferimento alle opere). La struttura della matrice dovrà pertanto essere la seguente:

| Analisi rischio      |                                         |                                                                 | Gestione Rischio                                  | Allocazione rischio           |                              | Regole contrattuali                                   |
|----------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Tipologia di Rischio | Probabilità del verificarsi del rischio | Maggiori costi e/o ritardi associati al verificarsi del rischio | Strumenti previsti per la mitigazione del rischio | Rischio a carico del pubblico | Rischio a carico del privato | Articolo contratto che identifica e regola il rischio |



Conseguentemente, **anche le clausole contrattuali proposte nella bozza di concessione (o altro contratto) dovranno prevedere effettivi e reali impatti sul concessionario, e non soltanto “figurativi”,** senza che si configuri una “alterazione” del trasferimento del rischio di costruzione e di uno tra disponibilità e domanda.

Si fa riferimento, a titolo esemplificativo anche prendendo a riferimento quanto indicato nelle citate linee guida 9/2018:

- a) alla previsione di canoni di disponibilità a carico dell'amministrazione variabili al ribasso nel caso di *underperformance* del concessionario in base gli obiettivi e livelli di servizio contrattualmente definiti;
- b) alla quantificazione “non sovrastimata” del canone di disponibilità, ma coerente con gli effettivi costi di gestione dell'opera in condizioni di normale operatività, anche sulla base della puntuale analisi e verifica dell'esperienza storica del concedente;
- c) alla previsione di penali nel caso di mancato rispetto dei livelli di servizio, che non siano solo “simboliche”, ma che effettivamente possano incidere sull'equilibrio economico finanziario;
- d) alla quantificazione economica del potenziale verificarsi dei diversi rischi maggiormente rilevanti, tali da incidere effettivamente negativamente e sostanzialmente sull'equilibrio economico e finanziario;
- e) nel caso di opere calde o miste e quindi di rischio di domanda, alla previsione di corrispettivi che siano effettivamente dipendenti dal livello di domanda potenziale, evitando delle “sottostime”;
- f) alla possibilità di revisioni del PEF solo per circostanze effettivamente eccezionali e non prevedibili; in ogni caso la revisione deve sempre garantire la permanenza dei rischi trasferiti in capo al soggetto privato e delle condizioni di equilibrio economico-finanziario relative al contratto (art. 182, comma 3)<sup>3</sup>;
- g) alla previsione di meccanismi di profit sharing, nel caso di extra redditività ovvero di un potenziale anticipo dei tempi di recupero stimato degli investimenti nel PEF

All'art. 3, c. 1, lett. fff) viene delineato **il concetto di equilibrio economico - finanziario**<sup>4</sup>. Esso rappresenta il presupposto per l'allocazione corretta dei rischi di progetto e, al fine del raggiungimento di questo equilibrio, vi è anche la possibilità che l'amministrazione fornisca dei contributi pubblici.

È però fondamentale che **l'eventuale riconoscimento del canone/contributo pubblico**, sommato ad eventuali altre garanzie pubbliche o di ulteriori meccanismi di finanziamento comunque a carico della pubblica amministrazione (*come peraltro nel caso di specie attraverso la cessione del credito/Superbonus*) **non potrà superare in nessun caso il 49 per cento del valore dell'investimento complessivo, inclusi gli eventuali oneri finanziari.**

Pertanto, affinché l'intera operazione possa essere inquadrata nell'ambito della finanza di progetto ed in generale in una operazione di PPP, è necessario che la proposta contenga e preveda nel suo complesso investimenti anche su “altri lavori forniture e servizi”, diversi dal Superbonus e/o comunque finanziabili solo parzialmente attraverso il contributo pubblico, affinché sia chiaramente dimostrata nel documento

<sup>3</sup> Al riguardo, Anac nella delibera 219/2021 relativa alle analisi delle criticità del PPP, evidenzia che “(...)sebbene sia comprensibile la volontà di fornire un sostegno ad operatori economici in difficoltà a causa di un evento eccezionale come quello dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, deve nondimeno rammentarsi che le concessioni – a differenza degli appalti – prevedono per definizione un'allocazione peculiare dei rischi che non può essere completamente annullata, anche in presenza di un evento imprevedibile”.

<sup>4</sup> L'equilibrio economico-finanziario in questo caso è inteso come la presenza contemporanea delle condizioni di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria



economico finanziario (cioè il PEF asseverato) la natura dell'operazione di partenariato.

Al contempo, l'operatore economico dovrà dimostrare di essere nelle condizioni di finanziare attraverso autofinanziamento ovvero finanziamenti di terzi i propri investimenti, attraverso le diverse modalità possibili per legge.

In tale contesto, in considerazione della particolare natura dell'operazione, che prevede con certezza un significativo contributo "pubblico" per gli interventi legati al Superbonus ed eventualmente ulteriori incentivi fiscali che potranno essere sfruttati nell'ambito degli interventi proposti (esempio sisma bonus, conto termico, ecc.), è richiesto che gli operatori economici predispongano nella proposta un documento di analisi di **"value for money"** che possa essere di supporto ad AREA per verificare la convenienza del ricorso a forme di partenariato pubblico privato in alternativa alla realizzazione tramite normali procedure di appalto.

È infatti evidente che, qualora in fase di analisi delle proposte che perverranno non saranno verificati tutti i presupposti tecnici, economici e giuridici, non si potrà procedere alla dichiarazione di pubblica utilità e conseguente nomina del promotore, dovendo quindi necessariamente ricorrere a procedure di appalto tradizionale non in forma di PPP.

Nella fase istruttoria alla dichiarazione di pubblica utilità, per tutte le analisi relative, Area si riserva la facoltà di richiedere apposito supporto e parere tecnico al DIPE (Dipartimento per la programmazione ed il coordinamento della politica economica) della Presidenza del Consiglio dei Ministri, che ha acquisito le specifiche funzioni prima appartenenti all'UTFP per effetto dell'art. 1, comma 589, della legge 28 dicembre 2015, n. 208.

## 6. Proposta; contenuti e caratteristiche

Potranno essere presentate **proposte per l'intero patrimonio immobiliare, ovvero per porzioni dello stesso**, con il limite minimo di **500** unità immobiliari appartenenti al medesimo ambito territoriale, fatti salvi vincoli di opportunità derivanti dalla specifica dispersione territoriale. Sono chiaramente ammissibili proposte che insistono su diversi ambiti territoriali.

Per la redazione della proposta si fa riferimento alla normativa vigente, nonché a quanto previsto da Anac nelle linee guida n. 9/2018<sup>5</sup> (Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato), nella determinazione 10/2015 e nella delibera 22/12/2020, n. 1116 ( "Schema di contratto di concessione per la progettazione, costruzione e gestione di opere pubbliche a diretto utilizzo della Pubblica Amministrazione, da realizzare in Partenariato pubblico privato").

La proposta dovrà obbligatoriamente contenere:

- a) **un progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE)** di cui all'art. 23 del Codice. I contenuti del PFTE devono fare riferimento agli artt. dal 17 al 23 capo I sez. II del DPR 207/2010 e su base facoltativa, alle recenti linee guida per la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica da porre a base dell'affidamento di contratti pubblici di lavori del PNRR e del PNC.

---

<sup>5</sup> Le Linee Guida n. 9 sono suddivise in due parti; la parte I contiene indicazioni per l'identificazione e l'accurata valutazione dei rischi connessi ai contratti di PPP a partire dalla fase che precede l'indizione della procedura di gara, la parte II invece riporta le prescrizioni sulle modalità di controllo dell'attività svolta dagli operatori economici in esecuzione di un contratto di PPP. Le Linee Guida n. 9 sono non vincolanti quanto al contenuto della parte prima e invece vincolanti quanto alla parte seconda.



Si richiama in particolare il comma 2 dell'art. 23 del DPR 207/10, essendo il ~~PFE~~ progetto di fattibilità tecnica ed economica da porre a base di gara.

Il proponente dovrà inoltre rispettare i **criteri ambientali minimi** previsti dai relativi decreti del Ministero Ambiente, laddove applicabili in funzione della natura dei lavori e servizi previsti.

Per la redazione della proposta è possibile attingere alle informazioni di carattere tecnico-amministrativo contenute nei due allegati al presente avviso e di eventuali altre informazioni che potranno essere richieste durante la durata dell'avviso, ovvero acquisibili direttamente ed autonomamente durante i sopralluoghi.

Il progetto dovrà essere redatto prevedendo una chiara differenziazione tra:

- **Interventi (lavori, forniture, servizi) incentivabili** ai sensi del Superbonus o comunque di altra normativa fiscale applicabile (es. conto termico, sisma bonus, ecc.).
- Interventi (lavori, forniture, servizi) **non incentivabili**.

La relazione dovrà contenere, per ciascun intervento e/o servizio previsto, incentivabile o non incentivabile, ogni indicazione utile alla valutazione ed almeno l'indicazione di:

- obiettivi attesi
- interventi previsti, distinguendo tra:
  - fase di progettazione
  - fase di realizzazione/costruzione dei lavori
  - fase di disponibilità, per garantire la funzionalità e fruibilità in relazione al complessivo ciclo di vita, ivi inclusi la manutenzione ordinaria e straordinaria. A titolo esemplificativo rientrano tra i servizi di disponibilità quelli relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria (programmata) degli immobili e degli impianti, alla reperibilità e Pronto Intervento. Qualora ritenuto opportuno, potranno essere previsti ed offerti ulteriori servizi "accessori" di disponibilità.
- importo stimato, delle diverse fasi
- cronoprogramma, distinto nelle diverse fasi
- rispetto dei massimali di spesa riferiti al Superbonus di cui al Decreto 6 agosto 2020 rubricato "Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus".
- valutazione analitica dei risultati dell'indagine condotta su un campione rappresentativo degli immobili interessati circa i risultati attesi relativi all'applicabilità del Superbonus tramite confronto pre e post intervento.

La proposta dovrà indicare le modalità di gestione, prevedendo espressamente l'assunzione ed il mantenimento in capo al concessionario del rischio operativo legato alla costruzione e gestione delle opere, ai sensi dell'art. 3 del Codice;

La relazione (ovvero come allegato allo schema di convenzione, *vedi infra*) dovrà contenere inoltre uno **specifico allegato relativo alla identificazione e gestione del rischio di disponibilità, con riferimento ai Service Level Agreement (SLA)**. Pertanto, per ogni lavoro, intervento e servizio, dovranno essere indicati puntualmente gli indicatori di performance (ad esempio: tempo di intervento o di esecuzione di risoluzione), gli obiettivi, le metriche di calcolo, le penali a carico del



concessionario.

b) **Piano Economico Finanziario asseverato**, che evidenzia con il massimo dettaglio possibile, attraverso appositi indicatori la economicità e redditività dell'operazione, e le modalità e tempi di recupero dell'investimento. Il rispetto di tali condizioni è misurato sulla base dei seguenti indicatori:

- Tasso Interno di Rendimento (TIR)
- Valore Attuale Netto (VAN)]
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR)
- Loan Life Cover Ratio (LLCR)

Il piano economico-finanziario asseverato dovrà comprendere le seguenti principali voci:

- costi complessivi di *progettazione dello studio di fattibilità*, comprensivi anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'articolo 2578 del codice civile;
- costi della *progettazione definitiva ed esecutiva*, compresi quelli per il Coordinatore per la Sicurezza sostenuti in fase di progettazione, con riferimento ai lavori/interventi incentivabili e non incentivabili;
- *costi dell'esecuzione dei Lavori "Incentivabili"*, ai sensi del *Superbonus* o comunque delle diverse normative fiscali applicabili in materia di efficientamento energetico, con esplicita articolazione (esempio, fotovoltaico, cappotto termico, ecc.);
- *costi dell'esecuzione dei Lavori "Non Incentivabili"* ai sensi della normativa vigente e quindi totalmente a carico del concessionario;
- costi dei servizi tecnici di *Direzione Operativa e coordinatore* per la sicurezza in fase di Esecuzione;
- *costi relativi a forniture, posa in opera, gestione di interventi ulteriori connessi alla valorizzazione degli immobili* (es. videosorveglianza, infrastrutture di ricarica, ecc.), esplicitando la eventuale quota "incentivabile" e quella "non incentivabile"
- costi stimati di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili, ai fini del calcolo del canone di disponibilità
- costi di asseverazione e rilascio di visti di conformità propedeutici all'ottenimento del beneficio fiscale;
- altri costi ritenuti rilevanti, tra cui quelli finanziari
- dettaglio delle **diverse voci di ricavo del concessionario**, distinguendo tra quota prevista a carico del pubblico e del privato:
  - **contributi per interventi in conto investimento incentivabili**
  - **contributi per interventi in conto investimento non incentivabili**
  - **canone di disponibilità** a carico del concedente (distinto per interventi incentivabili e non incentivabili)
  - **ricavi da utenza** (eventuale, se applicabile)

Il contributo pubblico in rapporto al valore totale degli investimenti previsti, compresi gli oneri



finanziari, deve essere ricompreso nel limite fissato dall'art. 180 comma 6 del Codice. Il Contributo è riconosciuto dal Concedente al Concessionario per garantire l'Equilibrio Economico – Finanziario della Concessione.

Il valore stimato della concessione sarà definito dalla somma dei potenziali ricavi, come sopra evidenziati, lungo la durata proposta, per garantire il rientro dall'investimento.

Dovranno essere puntualmente esplicitate le modalità di finanziamento, allegando lo schema di contratto se già previsto, ovvero i mezzi con cui il proponente si dota della liquidità necessaria per la realizzazione degli investimenti.

- c) **Matrice dei rischi**, redatta come già evidenziato in conformità con le linee guida Anac n. 9.
- d) **Documento di sintesi di *value for money***, che sulla base della complessiva impostazione della proposta evidenzia la reale fattibilità e convenienza del PPP, nonché con i criteri dettati da Eurostat per l'eventuale contabilizzazione dell'intervento al di fuori del bilancio pubblico.

Uno dei metodi più diffusi, ma non l'unico, per misurare l'entità del *value for money* è quello del **public sector comparator (Psc)**, che si basa sul confronto del valore attuale netto dei costi e dei ricavi generati nelle diverse soluzioni di appalto/concessione. La differenza fra i valori netti risultanti per il soggetto pubblico (nel caso di appalto) ed il soggetto privato (nel caso di concessione) rappresenta la misura del *value for money* espresso in termini di risparmio sui costi, di maggiore qualità e maggiore efficacia dell'alternativa privata rispetto a quella pubblica.

Si lascia comunque alla libera scelta del proponente la metodologia da utilizzare.

- e) **Schema di convenzione**, redatta secondo le indicazioni delle linee guida ANAC sul "Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di PPP". Fermi rimanendo i necessari adeguamenti e personalizzazioni legati alla specificità della proposta, potrà essere utilizzato come traccia lo schema di convenzione redatto da Anac/Ministero dell'Economia e Finanza.

La convenzione dovrà pertanto puntualmente indicare, a titolo esemplificativo:

- le modalità di definizione dei corrispettivi ed il limite massimo a favore del concessionario;
- i costi a carico del concedente per la disponibilità;
- i meccanismi proposti per l'utilizzo del *Superbonus* ai sensi della disciplina vigente (esempio sconto in fattura ex art. 121 del Decreto Rilancio, ecc.);
- le modalità di ripartizione tra concedente e concessionario di ulteriori incentivazioni fiscali quali Titoli di Efficienza Energetica, Conto Termico e Tariffe incentivanti;
- i meccanismi di variazione/riduzione del canone di disponibilità, legato al verificarsi dei rischi di disponibilità e/o di domanda;
- l'impegno a realizzare gli interventi secondo le specifiche di progetto per il conseguimento delle prestazioni attese ed il rispetto dei tempi di realizzazione, in modo da garantire l'accesso all'incentivo fiscale (le spese dovranno essere sostenute interamente al momento entro la fine del 2022);
- le tariffe/prezzi da applicare nel caso di servizi all'utenza (opere calde) e le modalità di ripartizione tra concedente e concessionario;
- la modalità di calcolo delle penali al concessionario, in caso di ritardo nell'ultimazione dei lavori,



nelle scadenze fissate dal cronoprogramma, nella consegna del progetto definitivo, nel mancato rispetto dei livelli di servizio.

- il tempo di esecuzione della progettazione;
- il tempo di esecuzione dei lavori;
- la durata del contratto di concessione, evidenziando la parte dedicata alla progettazione, alla realizzazione dei lavori, alla gestione;
- i lavori e/o servizi che il concorrente intende potenzialmente affidare a terzi;
- gli impatti degli eventuali ritardi nella realizzazione dell'opera sul periodo di gestione e sul PEF;
- le eventuali garanzie/polizze a favore della stazione appaltante;
- le modalità e strumenti previsti per il monitoraggio dell'esecuzione contrattuale, con particolare riferimento ai diversi rischi trasferiti.

Nel caso di costituzione di **società di progetto** ai sensi dell'art. 184 del codice, dovranno essere fornite tutte le informazioni necessarie, specie con riferimento alla compagine sociale, alla struttura operativa ed economico-finanziaria.

## 7. Approfondimento istruttorio e sopralluogo

Al fine di consentire agli Operatori interessati un'analisi degli elementi tecnico-economico-finanziari e giuridici del Progetto, viene messo a disposizione da parte di AREA un dossier contenente un inquadramento generale orientativo della situazione attuale degli immobili e le relative informazioni di carattere toponomastico. Eventuali ulteriori informazioni documentali e di eventuali incontri di approfondimento, potranno essere richieste con PEC all'indirizzo [area@pec.area.sardegna.it](mailto:area@pec.area.sardegna.it). Si evidenzia che le modalità di richiesta della documentazione sono state esplicitate nella Comunicazione di servizio n.7, reperibile sul sito aziendale nella sezione dedicata Superbonus.

**Indipendentemente dalle informazioni rese disponibili, il proponente è unico responsabile della verifica puntuale delle condizioni degli immobili di interesse ed è pertanto invitato, in considerazione della complessità ed articolazione del patrimonio immobiliare, ad effettuare i sopralluoghi necessari a verificare l'effettivo stato di conservazione e manutenzione degli immobili ed a definire autonomamente e sotto la sua responsabilità il "condition report".**

Essendo le aree aperte al pubblico, non si effettuano sopralluoghi guidati; i soggetti interessati a presentare la documentazione potranno recarsi autonomamente in sopralluogo dell'area e dell'immobile. Si invita comunque ad informare preventivamente della visita a mezzo posta elettronica certificata ("PEC"), al seguente indirizzo di [area@pec.area.sardegna.it](mailto:area@pec.area.sardegna.it) indicando:

- Denominazione sociale e sede legale del proponente;
- Procedura di partenariato pubblico privato finalizzata a lavori e servizi di efficientamento energetico di edifici del patrimonio edilizio gestito dall'Azienda regionale per l'edilizia abitativa usufruendo dei benefici fiscali di cui al decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77".

## 8. Linee guida per la valutazione della proposta ai fini della pubblica utilità

Come previsto da giurisprudenza consolidata, la fase iniziale della procedura di project financing a iniziativa privata è connotata da **un'ampia discrezionalità amministrativa** in ordine alla valutazione della proposta del



privato circa la “fattibilità” della stessa e la “corrispondenza a un interesse pubblico” che giustifichi l’inserimento di un determinato progetto nei propri strumenti di programmazione.

Ciò premesso, si ritiene che gli operatori economici abbiano a disposizione alcune linee guida, con riferimento alla consultazione preliminare di mercato ex art 66 del codice (la cui documentazione è disponibile sul sito istituzionale), al presente avviso ed agli allegati tecnici. Tali informazioni potranno essere ulteriormente integrate ed arricchite nel corso dei sopralluoghi e/o attraverso progressive integrazioni di dati ed informazioni da parte di AREA, che saranno resi pubblicamente disponibili.

In linea generale saranno valutati ***ai fini della dichiarazione di pubblico interesse, non in stretto ordine di priorità:***

- a. il numero complessivo degli alloggi coinvolti;
- b. la tipologia e diversificazione degli interventi di riqualificazione ed efficientamento proposti;
- c. la qualità complessiva degli interventi in termini qualità architettonica, di impatto ambientale, consumo di risorse, confort e salubrità degli ambienti, tipologia di materiali impiegati in relazione, ad esempio, a quanto già evidenziato all'allegato 2 del presente avviso (spessori ridotti, robustezza e durabilità etc);
- d. l'utilizzo di protocolli di Green Building;
- e. il miglioramento della classe energetica oltre le due classi minime previste;
- f. il numero e la qualità di interventi e servizi ulteriori (incentivabili e non) legati all'efficientamento energetico ed al controllo dei consumi, allo smart building per il controllo della qualità ambientale mediante sistemi IOT, a sistemi di smart security delle zone comuni (videosorveglianza);
- g. la fornitura di piattaforme in *cloud* per la raccolta, gestione ed analisi dei dati;
- h. i complessivi benefici ed impatti sociali, di sostenibilità e di qualità di vita per l'amministrazione, i residenti negli immobili e la comunità cittadina;
- i. l'impatto economico di risparmio per gli utenti sulla bolletta energetica;
- j. il valore complessivo degli investimenti privati;
- k. la tempistica di esecuzione lavori e di messa a regime dei complessivi servizi;
- l. la completezza e chiarezza delle motivazioni di utilizzo della concessione in PF e del *value for money* per l'amministrazione.

Qualora vi siano più proposte che insistano sul medesimo o simile ambito di immobili, le stesse saranno valutate nel rispetto dei tempi di presentazione e ove necessario comparativamente nel rispetto dei principi di trasparenza, adeguata pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento, mutuo riconoscimento, proporzionalità.

Si evidenzia inoltre che i suddetti aspetti qualitativi potranno costituire la base per la definizione dei criteri e sub criteri di valutazione delle offerte, da esplicitare nel CSA allegato al progetto di fattibilità a cura del proponente (art. 23 comma 1 lett. c del DPR n.207/2010), ai fini della successiva eventuale fase di gara per la scelta dell'aggiudicatario.

## **9. Requisiti per la presentazione della proposta**

Possono presentare le proposte i soggetti di cui all'art. 45 del Codice **che siano in possesso dei requisiti per**



**concessionari**, anche associando o consorziando altri soggetti, nonché i soggetti con i requisiti per partecipare a procedure di affidamento di contratti pubblici. Si applica il comma 17 dell'art. 183 del Codice.

La presenza dei requisiti viene dimostrata, ai sensi dell'art. 95 del DPR n.207/2010, mediante i seguenti elementi:

- a) fatturato medio relativo alle attività svolte negli ultimi 5 anni antecedenti non inferiore al 50% dell'investimento previsto per l'intervento proposto;
- b) Patrimonio netto non inferiore al 10% dell'investimento previsto per l'intervento proposto;
- c) svolgimento negli ultimi 5 anni di servizi affini a quello previsto dall'intervento per un importo non inferiore al 20% dell'investimento previsto per l'intervento proposto;
- d) svolgimento negli ultimi 5 anni di almeno un servizio affine a quello previsto dall'intervento per un importo medio pari ad almeno il 5% dell'investimento previsto dall'intervento proposto.

In alternativa ai requisiti previsti nelle lettere c) e d) il concorrente deve incrementare i requisiti di cui ai punti a. e b. nella misura di 1,5 volte.

Per le imprese che abbiano iniziato l'attività da meno di cinque anni, i requisiti di fatturato devono essere rapportati al periodo di effettiva attività.

In caso di R.T.I. i suddetti requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa dovranno essere posseduti cumulativamente, fermo restando che ciascuno dei componenti del raggruppamento possieda una percentuale non inferiore al 10% dei requisiti di cui alle lettere a) e b) della capacità economico- finanziaria.

Per quanto concerne **gli ulteriori requisiti dei concessionari** – ed in particolare l'obbligo di possedere la qualificazione per eseguire lavori pubblici, nonché l'attestazione di qualificazione per progettazione e costruzione – si applica la normativa vigente.

Al riguardo, in considerazione dell'ampia gamma di soluzioni tecniche a disposizione dell'operatore economico nel formulare la sua proposta, non è possibile né opportuno predeterminare rigidamente in questa fase i requisiti.

**Rimane pertanto ferma la responsabilità del proponente di dichiarare e dimostrare il rispetto dei requisiti necessari in funzione della specifica proposta presentata, rammentando che il mancato possesso dei requisiti determinerebbe la non accoglibilità della proposta e quindi della nomina a promotore.**

Ciò premesso, si riepilogano di seguito, nella logica di supportare l'operatore economico nella presentazione della proposta, alcuni dei principali requisiti che si ritiene debbano o possano essere posseduti o comunque verificati

### **9.1 Requisiti di ordine generale.**

Assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del Codice (in caso di condanne, devono essere indicati i reati consumati e le sentenze pronunciate).

### **9.2 Requisiti di idoneità professionale.**

I soggetti proponenti devono essere qualificati come **Esco (Energy Service Company)** ai sensi della Norma UNI 11352:2014 e devono avere la certificazione UNI EN ISO 9001: 2015 e una certificazione di qualità del sistema di gestione ambientale ( Registrazione EMAS (Regolamento n. 1221/2009 sull'adesione volontaria delle organizzazioni a un sistema comunitario di ecogestione e audit), in corso di validità, oppure una certificazione secondo la norma ISO14001 o secondo norme di gestione ambientale basate sulle pertinenti



norme europee o internazionali, certificate da organismi di valutazione della conformità.

In caso di R.T.I. Se l'RTI è orizzontale le certificazioni di qualità devono essere possedute da tutti i componenti il raggruppamento. Nell'ipotesi di RTI verticale tali certificazioni dovranno essere in possesso degli operatori che eseguono le categorie OG1, OG2, OG11. In tale ultima ipotesi è ammesso l'avvalimento anche tra i partecipanti allo stesso raggruppamento

### 9.3 Requisiti di idoneità per esecuzione lavori

Come sopra specificato - in considerazione dell'ampia gamma di soluzioni tecniche, a disposizione dell'operatore economico, nel formulare la sua proposta tecnica per raggiungere gli obiettivi di efficienza energetica per l'accesso all'agevolazione - non è possibile né opportuno predeterminare rigidamente i requisiti di qualificazione di cui all'art. 61 del DPR n.207/2010 per prestazioni di progettazione e costruzione.

In funzione delle specifiche proposte, potranno rendersi necessari, come requisiti di idoneità, differenti tipi di attestazioni di abilitazione, rilasciate da società di attestazione (SOA) regolarmente autorizzata e in corso di validità. A titolo puramente indicativo, potrebbero riguardare alcune delle seguenti categorie:

#### CATEGORIE SUPERBONUS

##### A)- Efficientamento integrale di fabbricato

CATEGORIE DI OPERE GENERALI: OG 1: EDIFICI CIVILI E INDUSTRIALI, OG 11: IMPIANTI TECNOLOGICI

Categorie Di Opere Specializzate: OS3: IMPIANTI IDRICO-SANITARIO, CUCINE, LAVANDERIE; OS 4: IMPIANTI ELETTROMECCANICI TRASPORTATORI; OS 28: IMPIANTI TERMICI E DI CONDIZIONAMENTO; OS 30: IMPIANTI INTERNI ELETTRICI, TELEFONICI, RADIOTELEFONICI, E TELEVISIVI

##### B)- Efficientamento integrale di fabbricato vincolato

CATEGORIE DI OPERE GENERALI: OG 2: RESTAURO E MANUTENZIONE DEI BENI IMMOBILI SOTTOPOSTI A TUTELA AI SENSI DELLE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI BENI CULTURALI E AMBIENTALI; OG 11: IMPIANTI TECNOLOGICI

CATEGORIE DI OPERE SPECIALIZZATE: OS3: IMPIANTI IDRICO-SANITARIO, CUCINE, LAVANDERIE; OS 4: IMPIANTI ELETTROMECCANICI TRASPORTATORI; OS 28: IMPIANTI TERMICI E DI CONDIZIONAMENTO; OS 30: IMPIANTI INTERNI ELETTRICI, TELEFONICI, RADIOTELEFONICI, E TELEVISIVI

##### C)- Interventi di efficientamento puntuali o di rete

CATEGORIE DI OPERE GENERALI: OG 9: IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA; OG 10: IMPIANTI PER LA TRASFORMAZIONE ALTA/MEDIA TENSIONE E PER LA DISTRIBUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA IN CORRENTE ALTERNATA E CONTINUA ED IMPIANTI DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE; OG 3: STRADE, AUTOSTRADE, PONTI, VIADOTTI, FERROVIE, LINEE TRANVIARIE, METROPOLITANE, FUNICOLARI, E PISTE AEROPORTUALI, E RELATIVE OPERE COMPLEMENTARI

CATEGORIE DI OPERE SPECIALIZZATE: OS 18-A: COMPONENTI STRUTTURALI IN ACCIAIO; OS 32: STRUTTURE IN LEGNO; OS 13: STRUTTURE PREFABBRICATE IN CEMENTO ARMATO; OS 18-B: COMPONENTI PER FACCIAE CONTINUE; OS 24: VERDE E ARREDO URBANO



## 10. Documenti da allegare alla proposta

1. **Domanda di partecipazione**, con dichiarazione sostitutiva a firma del legale rappresentante dell'impresa o da persona abilitata a farlo, nella quale l'istante dichiara, alla data di presentazione della proposta, di possedere i requisiti di partecipazione; può essere allegata ogni documentazione utile
2. **Eventuale impegno di costituzione RTI** con l'indicazione dell'impresa mandataria e di quelle mandanti nonché delle relative quote di partecipazione, compiti e competenze; in tal caso la proposta dovrà essere sottoscritta da tutti i componenti del RTI.
3. **Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE) di cui all'art. 23 del Codice.**
4. **Piano Economico Finanziario asseverato**
5. **Schema di convenzione**
6. **Relazione di *value for money***
7. Documento sui **livelli di servizio**
8. **Impegno a prestare una cauzione** di cui all'articolo 93 del Codice, e **dall'impegno a prestare una cauzione nella misura del 2,5% del valore dell'investimento**, nel caso di successiva indizione di gara

## 11. Termini e modalità di presentazione

I soggetti interessati dovranno far pervenire la proposta a mezzo posta elettronica certificata ("PEC"), **entro il termine ultimo del 31 gennaio 2022**, al seguente indirizzo di [area@pec.area.sardegna.it](mailto:area@pec.area.sardegna.it) indicando:

- Denominazione sociale e sede legale del proponente
- Procedura di partenariato pubblico privato finalizzata a lavori e servizi di efficientamento energetico di edifici del patrimonio edilizio gestito dall'Azienda regionale per l'edilizia abitativa usufruendo dei benefici fiscali di cui al decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77" oltre alla denominazione sociale e la sede legale del soggetto mittente.

Il Responsabile Unico del Procedimento è l'ing. Sebastiano Bitti, [sebastiano.bitti@area.sardegna.it](mailto:sebastiano.bitti@area.sardegna.it).

Per ulteriori informazioni e chiarimenti gli interessati potranno utilizzare i seguenti contatti:

- Ing. Davide Perra, e-mail [davide.perra@area.sardegna.it](mailto:davide.perra@area.sardegna.it)
- Arch. Elena Piredda, e-mail [elena.piredda@area.sardegna.it](mailto:elena.piredda@area.sardegna.it).



Il presente avviso è consultabile sul sito internet istituzionale dell'Azienda sotto la sezione trasparenza, tramite il Portale della Regione Sardegna ([www.regione.sardegna.it](http://www.regione.sardegna.it)) o direttamente ([www.area.sardegna.it](http://www.area.sardegna.it))

|                                                                                                                                                                              |                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| collegamento diretto alla sezione dedicata Superbonus, dalla prima pagina del sito <a href="http://www.area.sardegna.it">www.area.sardegna.it</a> sotto la seguente immagine | Accesso da dispositivo palmare alla sezione dedicata Superbonus, tramite codice a barre bidimensionale QR |
|                                                                                                                                                                              |                                                                                                           |

Cagliari, data della firma digitale

- Allegati:**
- Dossier del patrimonio edilizio di proprietà di Area (All. 1)
  - Elaborato tecnico di riferimento descrittivo degli interventi previsti e Abaco dei componenti l'involucro maggiormente ricorrenti (All. 2)